

TE KOOP



Eschstraat 3, Dalfsen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

148m²

Woonoppervlakte

88m²

Inhoud

346m³

Bouwjaar

1962

> Omschrijving

Hier worden we vrolijk van: een goed onderhouden jaren '60 woning, gelegen in de oude dorpskern van Dalfsen. Word jij de nieuwe eigenaar van deze sfeervolle en gezellige tussenwoning?

Deze woning, gelegen aan de Eschstraat 3, is ruimer dan de buitenkant doet vermoeden. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een keuken en bijkeuken, waardoor er extra comfort en leefruimte is ontstaan.

Maar er is nog meer om het wooncomfort te vergroten, de 2e verdieping, welke nu in gebruik is als bergzolder, heeft een goede stahoogte, waardoor het mogelijk is om voor de nieuwe eigenaar vrij eenvoudig een vaste trap te realiseren naar de 2e verdieping. Dit i.c.m. een eventuele dakkapel aan de achterzijde, ontstaat er zo ineens een volwaardige 2e verdieping voor het realiseren van een extra slaapkamer. Volop mogelijkheden dus!

De Eschstraat ligt net achter de doorgaande weg richting het dorp, dit zorgt voor een autoluwe straat waar het rustig wonen is. Met vrij uitzicht aan de voorkant op het speelterrein is het een ideale plek voor een jong gezin. Maar ook starters en senioren zullen zich hier al snel thuis voelen! Het gezellige centrum van Dalfsen, met een ruim winkelaanbod is namelijk op loopafstand gelegen. Ook zijn de overige voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport op korte afstand te vinden.

Tijd om even te ontspannen? Dan kun je terecht bij diverse restaurants gelegen aan de Vecht of een heerlijke wandeling over de dijk met prachtige vergezichten is ook zeker aan te raden! Dit alles op loopafstand van de woning.

Het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsen van de woning en in de wijk zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden.



Graag neem ik je mee voor een rondleiding:

Via het tuinpad kom je binnen in de hal, met meterkast, garderobe, kelderkast en het moderne toilet. De hal geeft ons toegang aan de woonkamer en keuken.

De ruime woonkamer heeft mooie grote raampartijen wat zorgt voor fijn lichtinval, tevens is er een schuifpui aanwezig welke toegang geeft tot de tuin.

De keuken staat in een open verbinding met de woonkamer. Dit betreft een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur. Onder andere voorzien van een vaatwasser, koelkast, oven en een 5 pits gasfornuis, inclusief wokbrander.

Aansluitend aan de keuken bereik je de praktische bijkeuken, hier staat het witgoedapparatuur gesitueerd en biedt tevens toegang tot de gezellige achtertuin.

Maar eerst door naar de eerste verdieping. Via de trap die te bereiken is vanuit de hal, komen we op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een inloopdouche en een wastafel.

De woning beschikt ook over een tweede verdieping. Via de vlizotrap op de overloop bereiken we de bergzolder. Deze ruimte kan, zoals eerder uitgelegd, met enige aanpassingen in de toekomst goed gebruikt worden als volwaardige verdieping. Op dit moment leent deze ruimte zich uitstekend voor het opbergen van spullen welke je niet elke dag gebruikt. Tevens is de CV opstelling hier gesitueerd.

En als laatst kunnen we natuurlijk de fijne achtertuin niet vergeten. Via de schuifpui in de woonkamer of via de bijkeuken, heb je toegang tot de achtertuin.

De onderhoudsarme achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je voorzien bent van veel zonuren. De tuin heeft een achterom en er is berging aanwezig welke handig is voor het opbergen van (tuin) gereedschap. Tevens is er in 2017 een mooie overkapping geplaatst. Hier kun je gezellig met vrienden en/ of familie genieten van een mooie zomeravond!

Nog even enkele bijzonderheden op een rij:

- Goed onderhouden en gezellige tussenwoning met een moderne keuken, badkamer en toiletruimte.
- Drie volwaardige slaapkamers én met aanpassingen nog een vierde te realiseren op de 2e verdieping.
- Op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen.
- Voorzien van een nieuwe CV ketel van het merk Intergas uit 2021.
- Een heerlijke tuin, met overkapping, gelegen op het westen.
- Het platte dak van de keuken en bijkeuken is vernieuwd in 2019.
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2020 door een erkende schilder.





“Kom binnenkijken!”



**Sfeervolle en lichte
woonkamer, met aan de
voorzijde vrij uitzicht over
het speelterrein.**









De woning is voorzien van drie slaapkamers én met aanpassingen, nog een vierde te realiseren op de 2e verdieping.







> Plattegrond

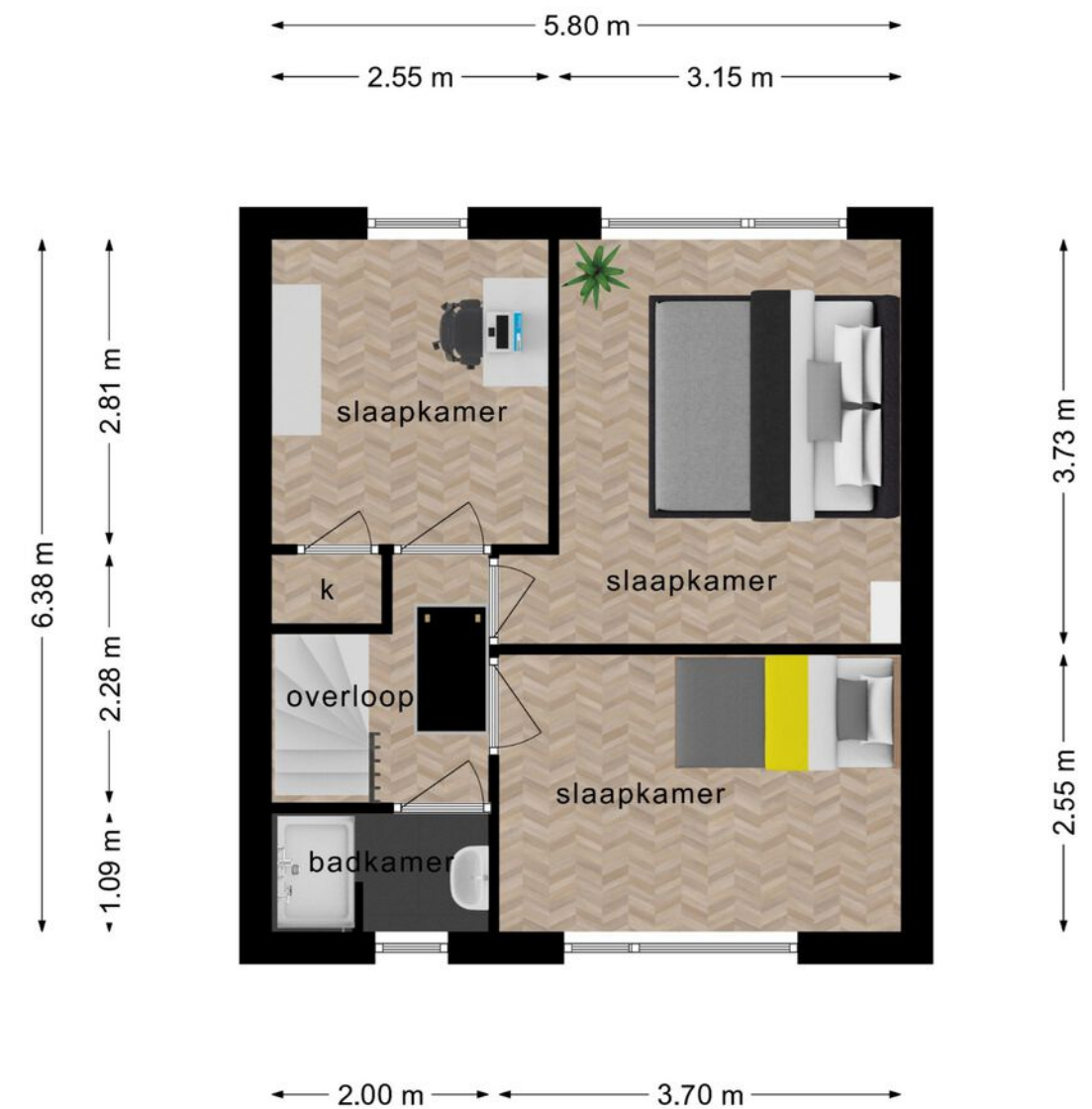
Ontdek de begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

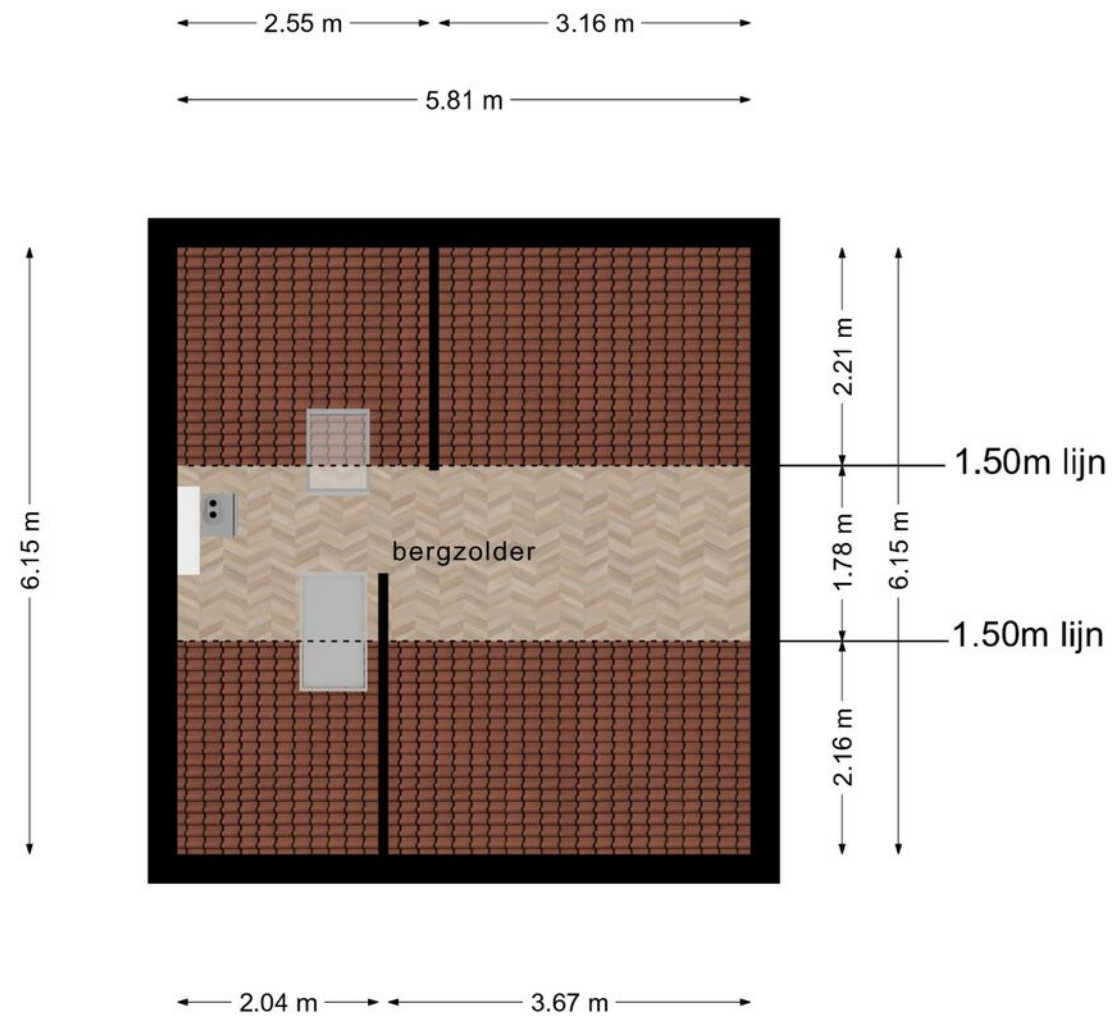
Ontdek de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

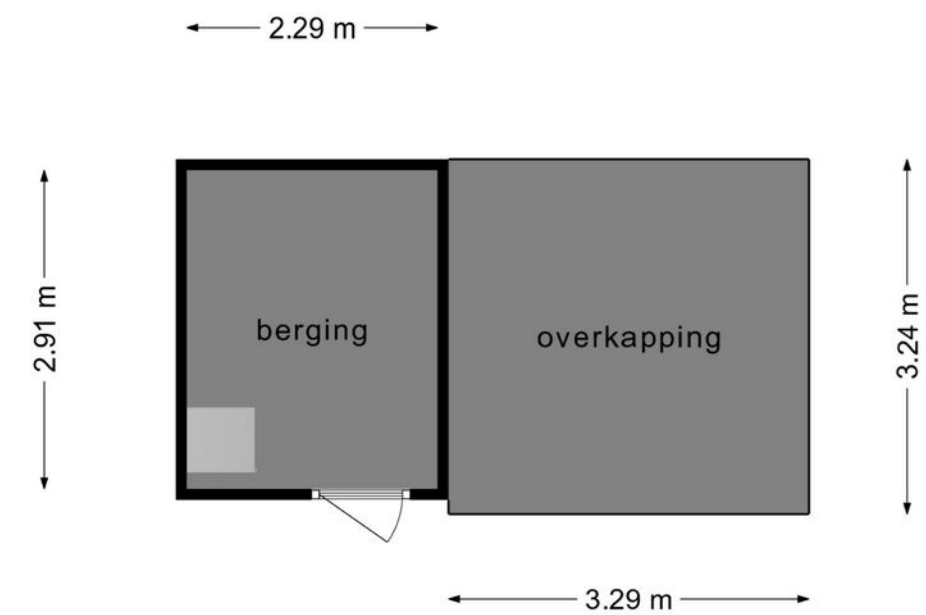
Ontdek de 2e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Ontdek de berging met overkapping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Eschstraat 3



> Lijst van zaken

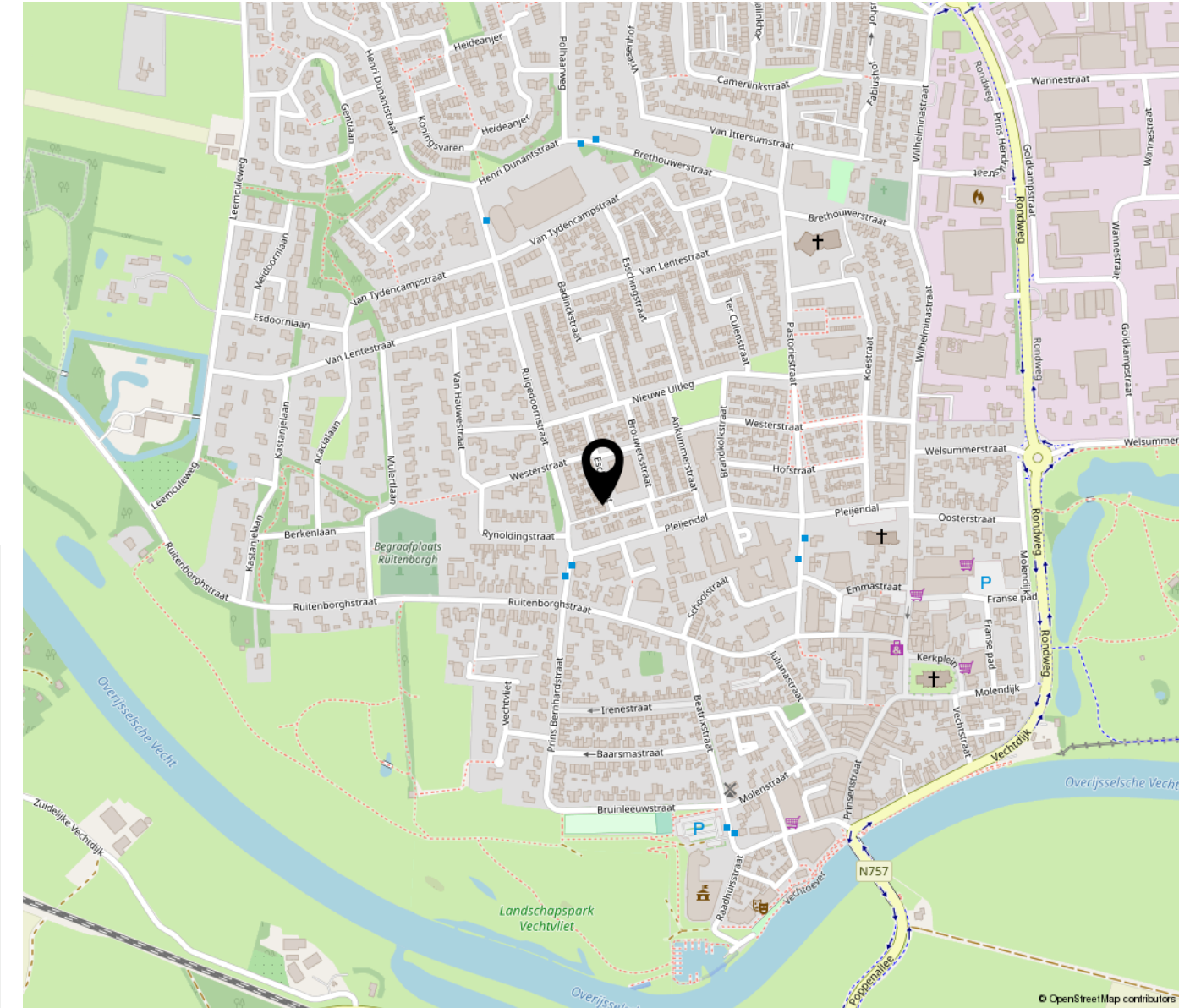
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Vlaggenmast	X			
Kliko ombouw	X			
Overkapping	X			
Woning				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders (nest variant gaan mee, de reguliere worden geplaatst)	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens achter	X			
Rolluiken/zonwering buiten achter	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen 1e etage		X		
Vitrages 1e etage	X			
Plissé gordijnen woonkamer	X			
Plissé gordijnen werkkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
Laminaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling toilet + badkamer	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
(Combi)magnetron		X		
Fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Losse vriezer en koelkast schuur		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Werkbank in schuur/garage	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires (Spiegel + bakje)	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires (emmer gaat wel mee)	X			

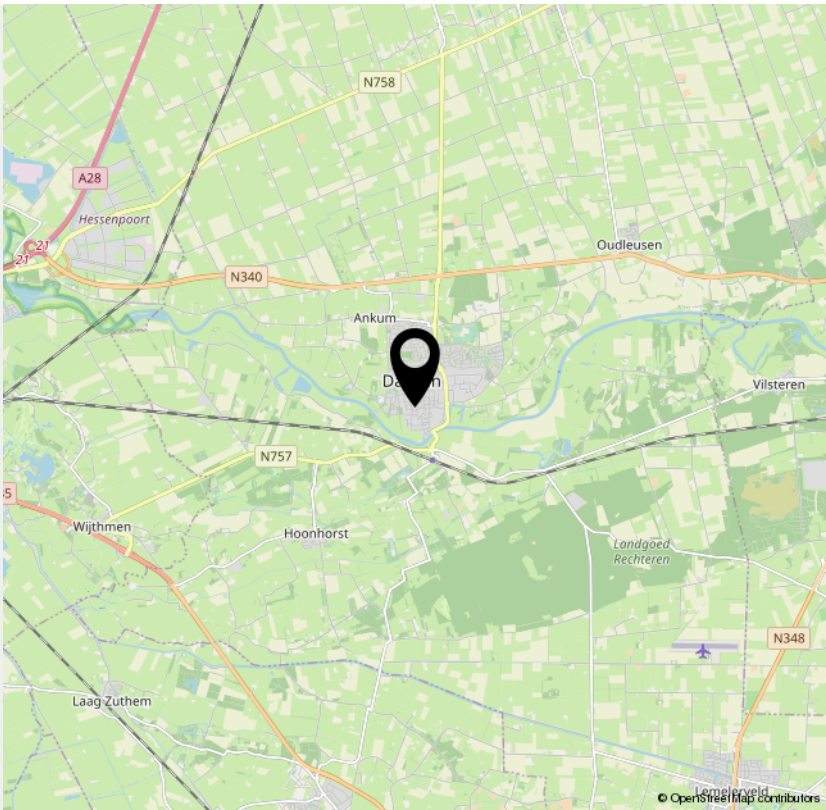
> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat		X		
Overige zaken, te weten:				
Waterontharder		X		
Schappen kelder	X			
Kapstok	X			
Kast schuur		X		
Kratten schuur		X		



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen. Alle overige dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, gezondheidszorg, verenigingen en de sport zijn op korte afstand te vinden. Het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsen van de woning en in de wijk zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 2 minuten rijden



> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij